

Anlage zu TOP 5 öff. Teil – Ratssitzung von 23.05.2017

Bestehend aus

Anlagen 2 und 3 der Drucksache Nr. 11/0883

ENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 03.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 122 „Jahnstraße/Museumsplatz“ gefasst.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Oberaden, Flur 9, Flurstücke 62 und 1227 und wird

- im Norden von der Preinstraße,
- im Osten von der Sugambrierstraße und der Jahnstraße,
- im Süden von der Marktstraße und
- im Westen von den Grundstücken Marktstraße 11, Am Osttor 16-19 und Preinstraße 5

begrenzt. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rund 17.000 m².

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche des geplanten Vorhabens beträgt weniger als 20.000 m²
- Flächen mit nicht mehr benötigten aber erschlossenen Nutzungen sollen im Zuge der Nachverdichtung für eine Wohnbebauung verfügbar werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

3. Vorgaben

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den nördlichen Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ und den südlichen Geltungsbereich „Flächen für den Gemeinbedarf“ darstellt.

Der wirksame Regionalplan Dortmund-Unna-Hamm stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im nördlichen Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs befindet sich in Privateigentum. Das südliche Grundstück, welches das Stadtmuseum und den Museumsplatz/Parkplatz umfasst, befindet sich im städtischen Eigentum.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt zwei unterschiedliche Bereiche ein:

- das Stadtmuseum und den Museumsplatz/Parkplatz und
- die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, das Stadtmuseum mit dem Museumsplatz und dessen weitere Entwicklung am Standort planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll für das nördlich angrenzende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung Wohnbebauung festgesetzt werden. Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei stellt sich im Wesentlichen als Brachfläche dar, die seit der Schließung im Jahre 2008 nicht mehr anderweitig genutzt wurde. Nur das bestehende Gebäude wird als Wohnhaus genutzt und soll auch zukünftig bestehen bleiben. Bei den Bebauungsplanfestsetzungen wird es berücksichtigt.

Aus folgenden Gründen weist die Fläche städtebaulich eine besondere Eignung für Wohnbebauung auf:

- Die Fläche liegt inmitten bereits bebauter Siedlungsbereiche. Die Wohnbebauung stellt eine sinnvolle Nutzung der bestehenden aufgegebenen Fläche dar, fördert eine kompakte Siedlungsstruktur sowie Auslastung vorhandener Infrastruktur und schont den unbelasteten Außenbereich.
- Versorgungseinrichtungen wie Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen u. a. befinden sich in der Nähe, hauptsächlich im Bereich des „Versorgungszentrums Jahnstraße“.

Die Ziele entsprechen dem Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 1-11 und §§ 16- 23 BauNVO)

Die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In dem Bereich wird festgelegt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ aufgrund der Flächengröße, der Erschließung im Kurvenbereich der Jahnstraße und zum Schutz der nahen Wohnbebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit nicht zulässig ist.

Es soll ein harmonisches städtisches Erscheinungsbild mit stimmigen Gebäudehöhen entstehen. Dabei soll dem immer größer werdenden Wunsch der Bauherren nach Gestaltungsfreiheit Rechnung getragen werden:

- Die Baufelder sind so begrenzt, dass eine hohe Flexibilität bezüglich der Stellung und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht wird.
- Es werden lediglich Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen, um so eine stimmige Höhenentwicklung auch ohne Vorgaben zur Geschossigkeit zu erreichen. Die Höhe baulicher Anlagen ist als Gebäudehöhe in Metern über NHN festgesetzt. Hierbei wurden in Abhängigkeit von dem bestehenden Gelände für verschiedene Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes angepasste Höhen gewählt. Als Gebäudehöhe wird bei Flachdächern die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses und bei geneigten Dächern die Firsthöhe festgelegt. Ziel dieser Festsetzung ist die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf mindestens 6,00 m bis maximal 8,50 m. Im südöstlichen Bereich an der Jahnstraße wird aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich und angelehnt an die umgebende Bebauung an der Jahnstraße eine Gebäudehöhe zwischen 8,50 m und 11,00 m zugelassen.
- Die Bebauung soll als offene Bebauung errichtet werden.
- Um einen offenen Straßenraum entlang der bestehenden öffentlichen Straßen Jahnstraße, Sugambler- und Preinstraße zu gewährleisten und um die bestehenden Baufluchten im Neubaubereich fortzuführen, ist in den Bereichen die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Diese Festsetzung wird auch aus verkehrlichen Gründen gewählt, um notwendige Stauräume vor Garagen und Carports zu gewährleisten und den öffentlichen Verkehrsraum freizuhalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 bestimmt.

Wegen des hohen Grundwasserstandes (vgl. Kap. 6.5) sind Gebäudeteile gem. § 9 Abs. 3 BauGB unterhalb des Geländeniveaus nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile in wasserdichter Ausbauweise zugelassen werden.

Das Angebot an Aufenthalts- und Erholungsflächen ist durch die Nähe zum östlich liegenden Römerpark und weitere wohnungsnahen Grünflächen ausreichend vorhanden.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Stadtmuseums werden für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass sie dem Stadtmuseum einen gewissen Spielraum für Ausbaumaßnahmen bietet.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe des Stadtmuseums von maximal 65,30 Metern über NHN erlaubt eine Gesamthöhe von 13,50 m und gewährleistet eine Nutzung des Dachgeschosses bzw. Aufstockungsmöglichkeiten.

6.3 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes soll sowohl durch die Anbindungen an die bestehenden Straßen als auch durch eine neue Erschließungsstraße erfolgen.

Die neue Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche in einer Breite von 6,50 m festgesetzt, die mit einer Wendeanlage zentral im Wohngebiet endet. Die Dimensionierung der Wendeanlage erlaubt das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs. Die Festsetzung einer Erschließungsstraße soll eine städtebauliche Grundordnung dieses Bereichs schaffen, die Erschließung der angrenzenden Baufelder sichern sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Im nördlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße wird ein Bereich mit einer Länge von rd. 25 m ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies soll dazu führen, dass die neuen Wohnbaugrundstücke an der Preinstraße nicht von der neuen Erschließungsstraße, sondern direkt von der Preinstraße aus erschlossen werden. So kann im Straßenraum des neuen WA-Gebietes ausreichend Platz für ruhenden Verkehr bereitgestellt werden.

Die neuen Wohngrundstücke sind über die Buslinien S 20 (nächster Haltepunkt „Museumsplatz“) und R 11 (nächste Haltepunkte „Museumsplatz“ und „Realschule“) an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Über öffentliche Straßen und Fußwege ist das Versorgungszentrum Jahnstraße mit seinen Geschäften schnell erreichbar. Die Entfernung vom Plangebiet zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 700 m.

Die das Plangebiet tangierende Hauptverkehrsstraße Jahnstraße / L821 ist entsprechend des Masterplans Mobilität als „stark belastet“ einzustufen (vgl. Kap. 6.4).

Die Querschnitte und der Ausbaustandard der das Plangebiet umgebenden Straßen sind für die zusätzlichen Verkehrsmengen ausreichend dimensioniert.

Der Museumsplatz / Parkplatz wird im Bestand festgesetzt und damit für multifunktionale Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

6.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr der Jahnstraße, Sugambrerstraße sowie der Preinstraße.

Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung durch verkehrliche Immissionen sind insbesondere durch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Hauptstraße Jahnstraße zu erwarten. Dies wurde durch eine Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den südöstlichen Teilbereich der geplanten Wohnbebauung bestätigt (vgl. Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Rahmen des Bebauungsplangebiets Nr. OA 122, BNr. 6902-1 M 2015 vom 14.10.2015, ITAB Dortmund). Für die Wohnnutzung entlang der Jahnstraße wurden einwirkende Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Aufgrund der Überschreitung der im Rahmen einer städtebaulichen Planung zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Die Berechnungen berücksichtigen den heutigen Bestand, die Prognose für Bergkamen für das Jahr 2025 mit der Annahme die Umgehungsstraße L821n ist realisiert und die Situation 2025 mit der Annahme, dass die neue Umgehungsstraße nicht realisiert werde. Die Berechnungen zeigen für den letzten Fall je nach Lage von neuen Gebäuden entlang der Jahnstraße bzw. Sugambrerstraße im Tageszeitraum Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) und nachts von bis zu 12 dB(A). Dem muss bei Realisierung der Bebauung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind in dem Bereich aus mehreren Gründen nicht vertretbar. Zum einen ist die L821n bereits planfestgestellt und daher als Ziel der Planung anzunehmen. Laut der Untersuchung ist bei Realisierung der L821n ein aktiver Schallschutz nicht notwendig.

Gleichwohl würde sich eine aktive Lärmschutzmaßnahme als Wand oder Wall städtebaulich und gestalterisch nicht in die nähere Umgebung einfügen und im Kreuzungsbereich das neue Baugebiet ausgrenzen. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude, eine entsprechende Grundstücksorganisation, durch die Stellung der Gebäude und die Anordnung der Nebenanlagen kann darüber hinaus dauerhaft die Wohnruhe im WA-Gebiet gesichert werden.

Wird der Worst-Case-Fall, d.h. die Nicht-Realisierung der L821n angenommen, werden für die nach Osten bzw. Südosten ausgerichteten Gebäudeteile von Geschosswohnungsbauten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten. Die Überschreitung der ermittelten schalltechnischen Orientierungswerte kann durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 behoben werden. Dazu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

An den straßenseitigen Fassaden sind bei Wohnnutzungen für Wohn- und Schlafräume schallschützende Fenster der Schallschutzklasse III (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719) zu verwenden, sofern die Anhaltswerte für Innenraumpegel nach VDI 2719 nicht schon durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.

Für die rückwärtig liegenden Flächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte ebenfalls überschritten - jedoch geringfügiger als die direkt an die Jahnstraße angrenzenden Bereiche. Laut Geräuschimmissions-Untersuchung reicht zur Erlangung der Wohnruhe in dem Bereich der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II (SSK II) aus. Da Fenster mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV die Anforderungen nach SSK 2 Richtlinie VDI 2719 erfüllen, werden diesbezüglich keine Festsetzungen für die rückwärtigen Gebäude im Bebauungsplan getroffen.

6.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im nördlichen Bebauungsplangebiet wurde aufgrund der gärtnerischen Vornutzung ein Bodengutachten erstellt. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde Grundwasser in allen Bohrungen angetroffen. Das Grundwasser steht mit 0,90 m bis 1,70 m unter Geländeoberkante hoch an. Nur in einer Rammkernsondierung wurde der Grundwasserstand bei 2,00 m unter GOK festgestellt. In niederschlagsreichen Jahreszeiten ist erfahrungsgemäß mit einem ca. 50 cm höheren Grundwasserspiegel zu rechnen. Zudem ist aufgrund der festgestellten Schichtenfolge insbesondere nach Starkregenereignissen mit Staunässebildungen oberhalb den feinkornreichen Schichten zu rechnen. Die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist nicht gegeben.

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB wird daher festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb des Geländeniveaus nicht zulässig sind. Keller sind nur ausnahmsweise in wasserdichter Ausbauweise zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Unna zu beteiligen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Einfriedungen

Die Höhen der baulichen Einfriedigung an sämtlichen Verkehrsflächen werden auf 1,00 m beschränkt. Diese gestalterische Festsetzung soll dem Schutz eines gestalterisch offenen Straßenraumes dienen, der nicht durch überhöhte Zäune beeinträchtigt wird.

8. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bei dem nördlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine bis 2008 erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse (Bodenschichtung und Grundwasser) sowie zur Entnahme gestörter Bodenproben wurde im August 2015 und ergänzend im Januar 2016 durch ein geotechnisches Fachingenieurbüro (vgl. conTerra, Greven: Bericht zur Gefährdungsabschätzung vom 13.10.2015 und Ergänzung vom 19.01.2016) eine detaillierte Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei wurden im Bereich potenzieller Schadstoffeintragsstellen insgesamt 20 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von max. 3,00 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Im Gesamtergebnis wurde eine punktuelle Bodenverunreinigung im Bereich der vorhandenen nördlichen Zuwegung mit PCB festgestellt. Aufgrund dessen ist bei Eingriffen in den Untergrund, Erdarbeiten oder Bautätigkeiten der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen.

Im Zuge des Rückbaus der vorhandenen Zuwegung ist der Bereich in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu sanieren. Das belastete Bodenmaterial ist auszukoffern und nachweislich einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Zum Nachweis der erfolgten Sanierung sind von Sanierungswand und -grube Beleganalysen anzufertigen.

Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung für den Bereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Darüber hinaus wurde ein erhöhter Bleigehalt in den glasaschehaltigen Auffüllungen unter der Betonplatte im nördlichen Bereich des Plangebietes festgestellt. Eine entsprechende Kennzeichnung für den Bereich ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da dort eine Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Bereich wird komplett versiegelt. Zudem wird im Zuge der Baureifmachung die Betonplatte ohnehin entfernt werden.

Der überwiegende Teil der untersuchten Bodenproben weist unauffällige bzw. unbedeutende Schadstoffgehalte auf, die der geplanten Nutzung des Geländes als Bauland nicht im Weg stehen. Eine durch die langjährige Nutzung als Gärtnereibetrieb mögliche Bodenverunreinigung mit Pestiziden wurde nicht festgestellt. Weitere Kennzeichnungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich. Ein Sanierungsplan ist nicht erforderlich.

Da vor der Erschließung ohnehin ein vollständiger Rückbau der Bestandsbebauung durchzuführen ist, sollten die mit erhöhten Schadstoffgehalten belasteten Bereiche unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna gesondert ausgehoben und einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

Neben den festgestellten Bereichen mit erhöhten Schadstoffgehalten können grundsätzlich bei vorge nutzten Grundstücken auch noch nicht erkannte lokale Schadstoffanhäufungen

vorhanden sein. Daher ist bei den geplanten Baumaßnahmen zur Erschließung und Baureifmachung besonders auf verunreinigte Bodenhorizonte zu achten.

Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind mit der RAG / Deutschen Steinkohle AG abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende Kennzeichnung.

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kulturgüter / Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen oder Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konkret sind keine Bodendenkmäler bekannt. Er liegt jedoch in unmittelbarer Nähe des Bodendenkmals "Römerlager Oberaden" und dessen Osttor. Bei den geplanten Bodeneingriffen ist daher mit der Aufdeckung archäologischer Reste von Straßengräben, Brunnen und Abfallgruben der römischen Zeit zu rechnen. Aus diesem Grunde ist der Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, abzustimmen, um eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe durch Mitarbeiter des Referates für Provinzialrömische Archäologie sicherzustellen. Wenn archäologische Befunde/Funde aufgedeckt werden, kann es aufgrund der dann notwendigen archäologischen Dokumentationsarbeiten zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

10. Hinweise

Kampfmittel

Bei bodeneingreifenden Bauvorhaben muss eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt werden.

Technische Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans herangezogenen technischen Regelwerke, die nicht öffentlich zugänglich sind (z.B. DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien), können während der Dienstzeiten beim Amt für Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften der Stadt Bergkamen eingesehen werden.

11. Ver- und Entsorgung

In der Straße „Jahnstraße“ und „Preinstraße“ steht ein für die neuen Baugrundstücke ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal zur Verfügung. Ein Trennsystem besteht nicht. Die Neuanlage eines Trennsystems zur Aufnahme des Oberflächenwassers für den relativ kleinen Bereich der möglichen Neubebauung ist unverhältnismäßig.

Das anfallende Regenwasser des Allgemeinen Wohngebietes wird in den Mischwasserkanal eingeleitet, da sich entsprechende Rückhaltemaßnahmen aufgrund der geringen Flächengröße wirtschaftlich und technisch nicht rentieren.

Die Versorgung mit Energie kann über die Gemeinschaftsstadtwerke GmbH Kamen, Bönen, Bergkamen (GSW) gewährleistet werden. Die Trinkwasserversorgung wird durch die GSW Wasser Plus GmbH als örtlichen Versorgungsträger bereitgestellt. Die vorhandenen Leitungen verlaufen in der Jahnstraße, Sugambrierstraße und Preinstraße.

Das Befahren der privaten Wohnstraße durch Abfallsammelfahrzeuge ist möglich. Entsprechende Regelungen sind mit dem städtischen Entsorgungsbetrieb Bergkamen (EBB) zu treffen.

Somit ist die Ver- und Entsorgung für das neue Allgemeine Wohngebiet gesichert und es bedarf keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan.

12. Kosten

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Im Bereich des Stadtmuseums und des Museumsplatzes / Parkplatzes wird der Bestand gesichert. Kosten für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt daher nicht.

13. Natur und Umwelt

Im Rahmen des Verfahrens der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen; entsprechend § 13 a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB erfolgt zudem kein Ausgleich nach Eingriffsregelung.

Im Folgenden werden die Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, aufgezeigt und bewertet.

Entsprechend den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes beinhaltet dies auch eine Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren.

Derzeitiger Umweltzustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes besteht überwiegend aus bereits bebauten Grundstücken. Bei der nördlichen Teilfläche handelt es sich größtenteils um eine Brache. Die Fläche wurde bis zum Jahre 2008 als Gärtnerei genutzt. Das Wohnhaus sowie die südlich angrenzenden Teiche des Eigentümers sollen zunächst in unveränderter Form bestehen bleiben und besitzen somit Bestandsschutz.

Die Fläche des Stadtmuseums ist teilweise versiegelt. Die nicht überbauten Bereiche werden als Zuwegungen, Ausstellungs- und Aktionsflächen genutzt bzw. sind gärtnerisch

gestaltet. Auch der Museumsplatz / Parkplatz bildet eine versiegelte Fläche, wird aber mit Bäumen und Verkehrsgrünflächen gegliedert.

Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der bisherigen Nutzung des Bodens im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde, um eine Gefährdung der vorgesehenen Wohnnutzung auszuschließen, eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

Beim Wirkungspfad Boden-Mensch werden Schadstoffe aus dem Boden durch direkten Hautkontakt, orale Aufnahme sowie durch Einatmen von leicht flüchtigen, ausdampfenden und festen, aufgewirbelten Stoffen von Menschen aufgenommen. Gefährdet sind dabei insbesondere spielende Kinder, aber auch Erwachsene, die bei der Gartenarbeit oder im Zuge von Baumaßnahmen Kontakt mit schadstoffhaltigen Baustoffen oder Bodenmaterial haben.

Bei der aktuellen Nutzung des Grundstücks ist ein direkter Kontakt mit schadstoffhaltigem Bodenmaterial praktisch nicht zu besorgen. Im Falle einer möglichen Umnutzung kann es jedoch im Zuge notwendiger Abriss- oder Erdbaumaßnahmen ggf. zu Kontakt mit schadstoffhaltigen Böden oder durch Schadstoffanhaftungen verunreinigten Baustoffen kommen.

Nach den vorliegenden Ergebnissen einer Bodenuntersuchung handelt es sich bei den festgestellten Schadstoffkonzentrationen offensichtlich nur um kleinräumige Verunreinigungen. Es wurde eine PCB-Belastung, die über dem Grenzwert der Zuordnungsklasse Z 2 und zum anderen ein erhöhter Bleigehalt festgestellt, der im Grenzwertbereich der Zuordnungsklasse Z 2 liegt.

Eine unmittelbare Gefährdung im Sinne des Wirkungspfades Boden-Mensch durch direkten Kontakt mit PCB-haltigen Tragschichtmaterial bzw. mit bleihaltiger Glasasche ist durch die vorhandene Oberflächenversiegelung derzeit nicht gegeben. Bei einer Entsiegelung der Flächen im Zuge der geplanten wohnbaulichen Erschließung besteht jedoch die Möglichkeit einer Mobilisierung der Schadstoffe sowie eines direkten Kontaktes mit schadstoffhaltigem Bodenmaterial.

Da der PCB-Gehalt knapp über dem Prüfwert für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten von 0,8 mg/kg gemäß BBodSchV liegt, sollte das in diesem Bereich vorhandene Auffüllungsmaterial im Zuge künftiger Erdbaumaßnahmen ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden. Ein Wiedereinbau ist nicht zulässig.

Der erhöhte Bleigehalt wurde im unmittelbaren Umfeld nicht bestätigt. Es handelt sich somit um eine punktuelle Verunreinigung. Das Material ist in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zu verwerten.

Alle anderen untersuchten aufgefüllten und natürlichen Böden weisen maximale Schadstoffgehalte im Bereich der Zuordnungsklasse Z 2 auf. Diese Böden sind nicht zwingend zu entsorgen, sondern können im Sinne der LAGA-Richtlinie 20 im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen wiederverwendet werden.

Störende Immissionen durch die geplante Nutzungsart sind nicht zu erwarten, da analog zur vorherrschenden Umgebungsbebauung überwiegend Wohnhäuser in geringer Verdichtung zugelassen werden sollen. Die erforderlichen Grenzabstände können eingehalten werden.

Durch die angrenzende Hauptstraße Jahnstraße sind in Bezug auf die geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu erwarten, da entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen wirksam werden können (vgl. Kap. 6.5 „Immissionsschutz“).

Die geringe Verkehrsbelastung in den umgebenden Anliegerstraßen wird durch die Neubebauung nur unwesentlich erhöht.

Durch den Bebauungsplan sind nachteilige Auswirkungen, Einschränkungen oder Konflikte für die Menschen hinsichtlich Gesundheit und Wohlbefinden, der Wohn- und Wohnumfeldfunktion nicht zu erwarten bzw. durch entsprechende Maßnahmen zu beheben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Auf dem Grundstück werden derzeit keine Nutzpflanzen angebaut. Im Falle der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich ist die Anlage neuer Nutzgärten nicht auszuschließen. Eine durch die Vornutzung als Gärtnerei mögliche Bodenverunreinigung durch Pestizide ist nach der Bodenuntersuchung nicht gegeben. Durch die im Zuge der chemischen Analysen festgestellten Parametergehalte bestehen keine Bedenken gegen die Anlage von Nutzgärten.

Entsprechend der Artenschutzbestimmungen auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes für Planungsvorhaben wurde eine Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren durchgeführt (Stufe I – Vorprüfung -). Hierzu erfolgte im Rahmen verfügbarer Informationen zum betroffenen Artenspektrum eine Auswertung der Kartierungen der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV).

Demnach sind im Bebauungsplangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht verletzt.

Der Verlust einzelner Gehölze wird durch die Bepflanzung der späteren Hausgärten mehr als ausgeglichen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird keine Verschlechterung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere gegenüber dem jetzigen Zustand bewirkt. Im Plangebiet sind keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten. Insofern sind auch durch die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens keine Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten. Die Bebauungsplanung verstößt nicht gegen artenschutzrechtliche Tatbestände. Eine vertiefende Betrachtung (Stufe II) ist nicht erforderlich.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

Die Bebauungsplanung der nördlichen Fläche führt zu einer teilweisen Versiegelung auf einer Fläche, die vor 2008 in weiten Teilen gärtnerisch genutzt und mit Pflanzenschutzmittel belastet wurde und derzeit eine bewachsene Brachfläche darstellt. Die zukünftige Versiegelung wird durch die überbauten und sonstigen versiegelten Teile der privaten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die öffentlichen Verkehrsflächen bewirkt.

Einer zu starken baulichen Verdichtung der Fläche wird vorgebeugt: Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Durch die grundstücksbezogenen Festsetzungen wird mind. ca. 50 % der Baugrundstücke als unversiegelte bzw. bepflanzte Fläche verbleiben.

Durch die insgesamt als unbedeutend einzustufenden Schadstoffgehalte, die geringe Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden feinkornreichen Böden, in denen erfahrungsgemäß keine rückstaufreie Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist und den ausreichenden Grundwasserflurabstand, ist keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch eine Mobilisierung von Schadstoffen zu besorgen.

Schutzgut Klima / Luft

Der Planbereich ist von allen Seiten von bebauten Grundstücken umgeben. Aufgrund dessen sowie aufgrund des beschriebenen Flächenzustandes kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nahezu keine klimaökologischen Funktionen und Bedeutung für das Mikroklima besitzt.

Durch die Umsetzung der Planung mit Beschränkung der Überbauung, Höhe und Versiegelung wird diesbezüglich keine Verschlechterung der Situation erzeugt.

Bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft wird durch die zusätzlichen Verkehre keine nennenswerte Beeinträchtigung bewirkt.

Schutzgut Landschaft

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Eine Bebauung des Plangebietes hat sowohl bezüglich seines derzeitigen Zustandes als auch des Planungszustandes keinen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Die Fläche ist auf südlicher und westlicher Seite hin bebaut. Nördlich grenzt die Preinstraße und östlich die Jahnstraße an das Plangebiet. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude nehmen hinsichtlich Höhe, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung die Merkmale der Umgebungsbebauung auf.

Zusammenfassung

Es wird festgestellt, dass sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ergeben.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind im Plangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden umweltbezogene Festsetzungen getroffen.